

ПРОЕКТ

Про затвердження Положення про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря

Керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом ФДМУ від 03.10.2006 р. за № 1523, враховуючи пропозиції виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради та тимчасової депутатської контрольної комісії з питань оренди та приватизації об'єктів комунальної власності, проведення тендерів та розподілу житлового фонду, Івано-Франківська міська рада

вирішила:

1. Затвердити Положення про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря (додається).
2. Вважати таким, що втратило чинність рішення міської ради від 07.10.2008 року «Про схвалення «Положення про надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна».
3. Відповідальність за виконання цього рішення покласти на Фонд комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська.
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на тимчасову депутатську контрольну комісію з питань оренди та приватизації об'єктів комунальної власності, проведення тендерів та розподілу житлового фонду і першого заступника міського голови Зіновія Фітеля.

Міський голова

Віктор Анушкевичус

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря

Це положення регламентує порядок надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста (далі – комунального майна). Положення спрямоване на підвищення ефективності використання майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста, захисту законних інтересів територіальної громади та суб'єктів господарювання.

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1 Це Положення розроблено на підставі Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», Цивільного кодексу України, наказу Фонду Державного майна України від 27.02.2004р. №377 «Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації», Положення про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська, затвердженого рішенням Івано-Франківської міської ради 27.04.2007 року із змінами та доповненнями, внесеними рішеннями Івано-Франківської міської ради №625-21 від 28.02.2012 р., №721-24 від 27.04.2012 р.

1.2 Методологічною основою цього Положення є такі основні інструктивні документи: Правила визначення вартості будівництва, ремонту житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою, а також реставрації пам'яток архітектури і містобудування, Державні будівельні норми України ДБН Д.1.1-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва», ресурсні елементні кошторисні норми на ремонтно-будівельні роботи, інструктивні документи Державного комітету з будівництва та архітектури, Міністерства регіонального розвитку та будівництва України, стандарт житлово-комунального господарства України «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11-35077234. 0015:2009», Листа Державного комітету України з будівництва та архітектури, Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства №7/8-134, №4/3-260 від 24.02.2005 року.

1.3 Положення регулює:

- організаційно-технічні питання визначення доцільності проведення поліпшень об'єкта оренди та механізм надання згоди орендодавця на їх здійснення орендарем за власні кошти;
- правовідносини між орендодавцем та орендарем, що виникають під час проведення останнім поліпшень об'єкта оренди.

II. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ І ВИЗНАЧЕННЯ

2.1 **Невід'ємні поліпшення** орендованих нежитлових приміщень – це здійснені орендарем за час оренди заходи, спрямовані на поліпшення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості.

2.2 **Орендар** – фізична або юридична особа, яка на платній основі користується майном на підставі договору оренди.

2.3 **Орендна плата** – сума платежу, яку орендар вносить за оренду нерухомого майна незалежно від наслідків господарської діяльності.

2.4 **Згода орендодавця на здійснення орендарем за власні кошти невід'ємних поліпшень об'єкта оренди, що належить до комунальної власності територіальної**

громади міста Івано-Франківська – письмове повідомлення (лист) орендодавця або уповноваженого ним органу, направлений орендарю після прийняття позитивного рішення виконавчим комітетом міської ради.

2.5 Перевірка здійснення орендарем невід’ємних поліпшень об’єкта оренди - встановлення факту наявності виконаних невід’ємних поліпшень, погоджених рішенням виконавчого комітету міської ради, їх якості та відповідності об’ємів виконаних робіт до підтверджуючих документів, наданих орендарем.

2.6 Інші терміни, які використовуються в цьому Положенні, вживаються в значеннях, визначених відповідними нормативно-правовими актами.

ІІІ. ПОРЯДОК РОЗГЛЯДУ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ДОКУМЕНТІВ НА ЗДІЙСНЕННЯ НЕВІД’ЄМНИХ ПОЛІПШЕНЬ

3.1 Доцільність здійснення невід’ємних поліпшень визначає комісія виконавчого комітету міської ради з питань надання в оренду нежитлових приміщень та приватизації об’єктів комунальної власності міста (надалі – комісія) на підставі:

а) письмової заяви орендаря щодо отримання згоди орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого нежитлового приміщення за власні кошти;

б) дефектного акта (по формі Додатку до листа Держбуду України від 24.02.2005 року №7/8-134, №4/3-260), затвердженого в установленому порядку балансоутримувачем майна;

в) кошторису на проведення робіт по здійсненню невід’ємних поліпшень орендованого нежитлового приміщення, складеного орендарем та підрядником, який буде здійснювати ці поліпшення, та погодженого в установленому порядку з управлінням капітального будівництва виконавчого комітету міської ради.

3.2 Заява, дефектний акт та кошторис подаються орендарем до Фонду комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська (далі – Фонд комунальної власності).

3.3 Подану орендарем заяву щодо отримання згоди орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна разом з пакетом документів Фонд комунальної власності вносить на розгляд комісії. Прийняте комісією по вказаній заяві рішення оформляється протоколом засідання комісії.

3.4 При прийнятті комісією позитивного рішення щодо доцільності надання згоди орендарю на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна за власні кошти орендаря Фонд комунальної власності здійснює підготовку проекту рішення і вносить його на розгляд виконавчого комітету міської ради.

Рішенням виконавчого комітету міської ради погоджується гранична кошторисна вартість невід’ємних поліпшень об’єкта оренди без урахування ПДВ.

3.5 Після прийняття відповідного рішення виконавчого комітету міської ради Фонд комунальної власності письмово повідомляє (листом) про це орендаря та надає йому витяг із рішення стосовно орендованого приміщення.

3.6 У разі проведення орендарем розширення, реконструкції (комплекс будівельних робіт, пов’язаних із зміною техніко-економічних показників або використання об’єкта за новим призначенням в межах існуючих будівельних габаритів), технічного переобладнання, реставрації, ремонту чи заміни основних конструктивних елементів приміщення, орендар звертається до департаменту містобудування та архітектури і управління земельних відносин міськвиконкому для розгляду цього питання на засіданні виконавчого комітету міської ради та отримує дозвіл на виконання будівельних робіт в інспекції державного архітектурно-будівельного контролю в Івано-Франківській області.

Дані роботи проводяться за погодженням відділу охорони культурної спадщини міськвиконкому, якщо об’єкт знаходиться в межах історичного ареалу. Роботи по розширенню, реконструкції, технічному переобладнанню чи реставрації об’єкта оренди проводяться орендарем за власні кошти без подальшого відшкодування понесених витрат.

IV. Порядок здійснення перевірки проведених орендарем невід'ємних поліпшень комунального майна

4.1 Орендарю не пізніше трьох місяців після завершення ремонтних робіт необхідно звернутися з відповідною письмовою заявою до Орендодавця.

4.2 Факт виконання орендарем невід'ємних поліпшень об'єкта оренди, здійснених за рахунок власних коштів орендаря, відображається в звіті про оцінку об'єкта оренди, здійсненій суб'єктом оціночної діяльності, відібраного на конкурсних засадах, після подання орендарем до Фонду комунальної власності наступних документів:

а) письмової заяви орендаря про закінчення робіт по здійсненню невід'ємних поліпшень;

б) документів, що підтверджують проведені орендарем розрахунки за виконані роботи та придбані матеріали;

в) бухгалтерської довідки орендаря, завіреної аудитором про суму витрат, понесених орендарем у зв'язку із здійсненням поліпшень.

V. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

5.1. Як виняток, у разі зміни орендаря за згодою сторін та орендодавця, невід'ємні поліпшення, виконані попереднім орендарем, враховуються правонаступнику договору оренди в межах суми та переліку робіт, погоджених рішенням виконавчого комітету міської ради, шляхом внесення змін до вищезазначеного рішення.

Секретар міської ради

Микола Вітенко

Додаток 1
до Положення про порядок надання
дозволу орендодавця на здійснення
невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за
рахунок власних коштів орендаря

ПЕРЕЛІК

основних робіт по здійсненню невід'ємних поліпшень орендованих нежилых приміщень за власні кошти орендаря, вартість яких може бути компенсована в установленому чинним законодавством порядку

1. Фундаменти та підвальні приміщення

1.1 Часткове перемуровання цегляних стовпчастих фундаментів під димовентканалами та підсилення фундаментів під зовнішніми та внутрішніми стінами до 15% загального обсягу.

1.2 Часткове або повне перемуровання приямків біля вікон підвальних та цокольних поверхів.

1.3 Улаштування або ремонт гідроізоляції фундаментів в підвальних приміщеннях.

1.4 Відновлення просілого або улаштування нового вимощення навкруги будівлі з метою охорони ґрунту під фундаментами від розмивання або перезволоження.

1.5 Відновлення зливової каналізації з метою організованого збору поверхневих вод і опадів біля фундаментів та стін будівель.

2. Стіни

2.1 Повне або часткове перемуровання та кріплення цегляних зовнішніх стін будівель.

2.2 Забивання тріщин у цегляних стінах з вийманням, розчищенням старого мурування і влаштуванням нового.

2.3 Пробивання в стінах отворів площею понад 0,05 кв.м для ремонту мереж.

2.4 Ремонт або підсилення контрфорсів та інших укріплювальних пристроїв стін.

3. Перегородки

3.1 Ремонт та відновлення старих перегородок.

3.2 Улаштування нових перегородок з метою відокремлення орендованого приміщення від решти приміщень.

4. Перекриття та підлоги

4.1 Заміна старих міжповерхових перекриттів новими конструкціями або підсилення старих несучих елементів.

4.2 Заміна окремих балок перекриттів, нарощування кінців дерев'яних балок протезами з усіма подальшими роботами.

4.3 Підсилення усіх видів міжповерхових перекриттів та перекриттів горищ.

4.4 Поновлення бетонної основи для підлоги з улаштуванням нової підлоги замість зношеної площею більше 0,5 кв.м.

4.5 Часткова заміна підлог дощатих, паркетних, бетонних.

4.6 Перестилання чистих підлог з вирівнюванням лагів та додаванням нового матеріалу.

4.7 Відновлення бетонних, цементних підлог та їх основ.

5. Сходи та балкони

5.1 Ремонт або заміна новими вибитих сходищ та площадок (підлог) кам'яних, бетонних сходів.

5.2 Відновлення або заміна дерев'яних сходів.

5.3 Ремонт або заміна перил та поручнів сходів.

5.4 Великий ремонт та заміна балконів.

6. Прорізи

6.1 Заміна віконних рам, дверних полотен та підвіконних дощок зі склінням.

6.2 Заміна новими віконних та дверних коробок, рам та косяків з наличниками або перев'язування їх з додаванням нових матеріалів з повним їх забиванням.

6.3 Ремонт окремих стулок віконних рам.

6.4 Ремонт окремих частин дверей.

6.5 Перемуровання (улаштування монолітних залізобетонних) окремих, таких що прийшли у непридатність, віконних та дверних перемичок.

7. Штукатурні роботи

7.1 Штукатурка стін та стель наново або місцями.

7.2 Ремонт штукатурки стін та стель (при умові більше 30% від всієї площі стін, стель).

8. Печі та вогнища

8.1 Ремонт, перемуровання старих та влаштування нових обігрівальних печей та димоходів до них (згідно з технічним заключенням).

9. Опалення та вентиляція

9.1 Заміна окремих ділянок трубопроводів опалення.

9.2 Заміна радіаторів, що стали непридатними.

9.3 Улаштування автономної системи опалення у разі несправності централізованої системи (згідно з проектом).

10. Водопровід та каналізація

10.1 Заміна ушкоджених ділянок трубопроводів та засувок.

10.2 Відновлення внутрішнього водопроводу та каналізації загального користування, приєднання їх до водопровідної та каналізаційної мережі.

11. Газопостачання

11.1 Заміна окремих ділянок газопроводу, якщо вони знаходяться в аварійному стані згідно з приписом технічної інспекції.

12. Електроосвітлення та силові дроти

12.1 Заміна електропроводки та електрокабелю, що прийшли в непридатність, приєднання до живильної електромережі.

13. Різні роботи

13.1 Підняття рівня підлоги цокольного поверху на висоту 30 см (при сирості в приміщеннях викликаній високим рівнем ґрунтових вод), улаштування продухів, вентиляції та вертикальної гідроізоляції.

13.2 Улаштування окремого входу в приміщення згідно з санітарно-технічними та пожежними нормами (згідно з проектом).

Примітка: Вартість матеріалів, які необхідні для виконання робіт цього переліку приймається в межах, що склалися в регіоні за цінами вітчизняного виробника.

Секретар міської ради

Микола Вітенко

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

проекту рішення Івано-Франківської міської ради «Про затвердження положення про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря»

1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання

На даний час виникла необхідність приведення у відповідність дотримання процедури надання згоди орендодавця на здійснення орендарем невід'ємних поліпшень орендованого майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Івано-Франківська.

За ініціативою орендаря для забезпечення повноцінного використання об'єкта оренди, з метою досягнення ним економічного ефекту в майбутньому здійснюються невід'ємні поліпшення, що спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану об'єкта оренди або підвищення рівня його споживчих якостей, в іншому випадку при відокремленні яких спостерігатиметься тенденція до зниження його ринкової вартості або призведе до його руйнування.

Аналізуючи зазначену проблему в розрізі ринкового механізму для врегулювання правовідносин між орендодавцем та орендарем, предметом відносин у яких є оренда об'єкта комунальної власності, належить до місцевого рівня підпорядкування, тому згідно чинного законодавства, а саме ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами комунальної власності, а також можуть передавати їх у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам в оренду та відчужувати їх.

2. Цілі регулювання

Метою є усунення суперечностей окремих норм діючого положення до чинних нормативно-правових актів.

Проект рішення підготовлено для досягнення якісних і врегульованих правовідносин між орендодавцем та орендарем, що виникають в процесі надання дозволу на проведення орендарем згаданих поліпшень об'єкта комунальної власності, які базуються на основі дотримання методологічних норм, зокрема таких як:

- методики визначення вартості будівництва, ремонту житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення та благоустрою, а також реставрації пам'яток архітектури і містобудування;
- використання достовірних кошторисних норм на ремонтно-будівельні роботи згідно Державних будівельних норм України, Державного комітету з будівництва та архітектури, Міністерства регіонального розвитку та будівництва України та стандартів житлово-комунального господарства України (з коригуванням вартості об'єкта згідно дотримання правил визначення фізичного зносу) та інших норм, передбачених чинним законодавством.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

Альтернативи	Переваги	Недоліки
Залишення усього без змін	Відсутні	- відсутні уточнення щодо виду основних робіт для здійснення невід'ємних поліпшень; - неврегульовані аспекти визначення вартості виконаних робіт;
Внесення змін до діючого положення	Відсутні	недоцільність внесення змін, оскільки змін потребує фактично все положення
Заміна діючого положення	- уточнення об'єму робіт; - приведення вартості згідно виконаних робіт; - ефективне та раціональне управління комунальним майном.	відсутні

4. Механізм та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми

Для розв'язання проблеми пропонується прийняти рішення міської ради «Про затвердження положення про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря».

Даним положенням буде чітко визначено:

- порядок розгляду та затвердження документів на здійснення невід'ємних поліпшень;
- порядок здійснення перевірки проведених орендарем невід'ємних поліпшень комунального майна;
- перелік основних робіт по здійсненню невід'ємних поліпшень орендованих нежилих приміщень за власні кошти орендаря, вартість яких може бути компенсована в установленому чинним законодавством порядку.

5. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту

З прийняттям зазначеного рішення, досягнення визначених цілей уможлиблюється, оскільки проект рішення конкретизує та уточнює перелік основних робіт для здійснення невід'ємних поліпшень, що усуне неточності у обрахунках вартості виконаних робіт в межах, що склалися в регіоні за цінами вітчизняного виробника.

Приведення у відповідність нормативно-правових актів дозволить впорядковано проводити процедуру надання дозволу орендарю

здійснювати покращення експлуатаційних характеристик орендованого об'єкта комунальної власності. Одночасно, прийняття положення підвищить ефективності використання майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста, захисту законних інтересів територіальної громади та суб'єктів господарювання.

**6. Очікувані результати від прийняття регуляторного акту.
Аналіз вигод та витрат**

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Інтереси місцевої влади	- ефективне та раціональне управління комунальним майном; - дотримання процедури надання дозволу згідно чинного законодавства.	Відсутні
Інтереси суб'єктів господарювання	Уточнення, конкретизація для полегшення та спрощення процедури надання дозволу орендодавця для здійснення невід'ємних покращень	Відсутні
Інтереси громадян	- ефективне та раціональне управління комунальним майном, - дотримання належного вигляду міських будівель.	Відсутні

7. Строк дії регулятивного акту

Строк дії регуляторного акту не обмежено в часі.

8. Показники результативності регуляторного акту

Відстеження результативності дії зазначеного регуляторного акту передбачається за такими критеріями як:

- Кількість наданих дозволів орендодавця на здійснення орендарями за власні кошти невід'ємних поліпшень.
- Загальна сума коштів, на яку орендодавець надав дозвіл на здійснення орендарем за власні кошти поліпшень якісних характеристик орендованих об'єктів.

9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту

Цільові групи та строки проведення відстеження:

базове відстеження – цільовими групами виступають суб'єкти господарювання, а строк проведення відстеження - до набрання чинності зазначеного рішення;

повторне відстеження – цільовими групами виступають суб'єкти господарювання, а строк проведення відстеження - після набрання чинності зазначеного рішення.

Рекомендований строк повторного дослідження – 1 рік після набрання чинного рішення.

Для відстеження використовуватимуться дані Фонду комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська.

Голова фонду комунальної
власності територіальної
громади міста

Б.Чупірчук

**Звіт про результати відстеження результативності
проекту рішення Івано-Франківської міської ради «Про
затвердження положення про порядок надання згоди орендодавця на
здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних
коштів орендаря»**

Вид регуляторного акту: рішення Івано-Франківської міської ради.

Назва регуляторного акту: Про затвердження положення про порядок надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря.

Дата прийняття: проект рішення.

Номер: проект рішення.

Назва виконавця заходів з відстеження: відділ підтримки та розвитку підприємництва.

Цілі прийняття: усунення суперечностей окремих норм діючого положення до чинних нормативно-правових актів.

Строк виконання заходів з відстеження: червень 2013р.

Тип відстеження: базове.

Методи одержання результатів відстеження: аналіз інформації Фонду комунальної власності територіальної громади міста Івано-Франківська.

Дані та припущення, на основі яких відстежувалася результативність, способи одержання даних: на час проведення даного відстеження значення показників результативності відсутні.

Кількісні та якісні значення показників результативності:

- кількість наданих дозволів орендодавця на здійснення орендарями за власні кошти невід'ємних поліпшень.
- загальна сума коштів, на яку орендодавець надав дозвіл на здійснення орендарем за власні кошти поліпшень якісних характеристик орендованих об'єктів.

Начальник відділу підтримки
та розвитку підприємництва

Сергій Руденко